

令和5年1月30日開会

民 生 環 境
常 任 委 員 会 会 議 録

鳥取県西部広域行政管理組合議会

民生環境常任委員会会議録

~~~~~

## 日 程

日 時 令和5年1月30日（月）  
組合議会臨時会休憩中  
場 所 米子市淀江支所 議場

- 1 開 会
- 2 所管事務調査  
旧老人休養ホーム（うなぼら荘）の譲渡先事業者からの事業中止の申し出  
に対する対応方針について
- 3 閉 会

~~~~~

出 席 者 （ 8 名 ）

委員長	奥 岩 浩 基	副委員長	勝 部 俊 徳
委員	土 光 均	委員	戸 田 隆 次
委員	稲 田 清	委員	森 岡 俊 夫
委員	景 山 浩	委員	山 本 芳 昭

~~~~~

## 欠 席 者 （ 0 名 ）

~~~~~

説明のため出席した者

事務局長	三上 洋	事務局施設管理課環 境企画室長	吉持 貴文
事務局施設管理課係長	安藤 将大		

~~~~~

## 議 会 担 当 職 員

|     |      |    |       |
|-----|------|----|-------|
| 書記長 | 近藤 隆 | 書記 | 板井 寛典 |
|-----|------|----|-------|

~~~~~

1 開 会 (午後1時56分)

○奥岩委員長 ただいまより、民生環境常任委員会を開会いたします。

~~~~~

## 2 所管事務調査

○奥岩委員長 早速ではございますが、日程2、所管事務調査に入ります。本日の調査事項は1件となります。お手元に配付しております日程書にありますように、旧老人休養ホーム（うなばら荘）の譲渡先事業者からの事業中止の申し出に対する対応方針についてを調査事項といたします。当局より調査事項の説明を求めます。吉持施設管理課環境企画室長。

○吉持施設管理課環境企画室長 すみません。そうしますと、旧老人休養ホーム（うなばら荘）の譲渡先事業者からの事業中止の申し出に対する対応方針についてを説明させていただきます。

1番目として、譲渡先事業者からの事業中止の申し出ということで、以前にも報告させていただいておりますが、令和4年9月に株式会社ヤードクリエイションの代理人弁護士から、事業継続が不可能となったため事業中止を決定した旨の申し出を受理しています。で、1番目、事業中止の理由としては、新型コロナウイルスの感染者数の増加により、今後の見通しが一層不透明となったことから収入の減を見込んでいるということ。また、ウクライナ情勢に伴う建築資材の高騰等により、施設の修繕、改修費等が増大する見込みとなり、支出の増大が見込まれるためということでした。これらの要因を踏まえて、令和4年8月に収支計画を改めて見直された結果、当初の計画では事業開始3年後頃に黒字化を見込んでおられましたけども、営業開始後5年間の収支予測が1年目が約5,000万円の赤字、2年目以降も毎年4,000万円以上の赤字を見込まれたということです。そのことから、事業計画を見直したとしても事業の継続が困難であると判断されたものです。

2番目ですけれども、事業中止に伴い譲渡先事業者から提示された建物の取扱いについて。これも以前報告させていただいておりますけれども、代理人弁護士から建物の取扱いについて契約の合意解約、建物、施設ですね、の贈与または第三者へ譲渡という提示がされました。これらの提示された建物の取扱いに係る問題点及び議会の手続の整理について整理させてもらったところです。譲渡先事業者から提示された建物の取扱いについて、本組合の顧問弁護士及び鳥取県市町村課へ確認し、組合有財産売買契約上必要となる手続、財政負担の有無、共同処理

事務の新設やそれに伴う議会手続について整理したのですが、それが資料の一番下の表のところになります。①として、契約の合意解約ですけれども、これは売買契約を合意で解約をするという提案。2番目が贈与。組合へ売買で所有権移転した建物を相手方から贈与を受ける、寄付を受けるというものです。3番目が第三者への譲渡。これはヤードクリエイションさんから新たに別の方に所有権を移すというものです。これを行う上で売買契約上は、組合としては日吉津村さんが第三者への譲渡を承認する。それからヤードクリエイションは売買契約上の地位・義務を第三者に継承させる。で、組合としては事業内容の変更がある場合には承認する、というものがあります。そういった契約上の手続の上で財政的な負担というところが問題と考えていました。①、②の合意解約、贈与の場合ですけれども、所有権が組合に移転することに伴い、施設の管理費、場合によっては解体撤去費の財政負担が生じるというものです。当然、所有権が本組合に移転されれば建物の管理義務っていうのが発生しますので、そういった管理費、または最終的に本組合に所有権があれば解体をしなければいけないという費用が発生するというものです。現在、ヤードクリエイションと日吉津村が借地権設定契約を締結されているところですが、その契約ではヤードクリエイションさんが負担すべき費用という状態です。第三者譲渡の財政負担ですけれども、本組合としては負担すべきものはない。ヤードクリエイションさんが新しい第三者に所有権を移されるということになりますので、そこで本組合として義務的に負担をしなければいけないものはないっていうことになります。続いて、議会の手続としておりますけれども、本組合に所有権が移ったとしたら、旧うなばら荘の建物を本組合で管理したり、または処分するための共同処理事務の新設が必要になるというふうに鳥取県のほうからも意見をいただいております。もし共同処理事務の新設ということになりますと、各市町村さんのほうで議決を得て、その上で鳥取県知事のほうに許可を得るという議会手続と共同処理事務を成立させるための手続が必要となります。第三者への譲渡ですけれども、これもヤードクリエイションさんの財産を新たな第三者へ移転させるということになるので、市町村さんの議会にさせていただく手続はありません。提示された3つの案で、組合議会としての手続は発生しないというふうに整理しております。

すみません、おはぐりいただいて、3番目の本組合の対応方針としております。対応方針としては、第三者への譲渡ということになりました。現在の契約関係に基づく取組として、譲渡先事業者である株式会社ヤードクリエイション、日吉津村及び本組合が連携・協力して、旧うなばら荘を地域資源として活用していただける新たな譲渡先事業者の再募集・選定を行い、株式会社ヤードクリエイションが新たな譲渡先事業者として選定される第三者へ、建物の所有権と日吉津村との間の賃借権（借地権）を譲渡するということを対応方針とさせていただいております。2番目として、対応方針における本組合の関わりですけれども、本組合は、

現時点においては土地・建物の所有権を有していないが、このたびの民間譲渡を企画し、実行した立場であること、また事業内容を変更する場合は、本組合の承認が必要となることから、新たな譲渡先事業者の選定に当たっては、法的な課題を踏まえた上で、主体的に協力・参画することとしています。ここで法的な課題としていますけども、通常の第三者譲渡は、建物所有者、借地権者であるヤードクリエイションが譲渡先を見つけて、土地の所有者、借地権設定者である日吉津さんが譲渡先、新たな借地権者を承認することで完了するものですが、日吉津さんのほうの要望もあり、譲渡先事業者をヤードクリエイション、日吉津村、本組合が募集選定を連携・協力して行うこととしたものです。組合の関わりとして、主体的に協力・参画することとしていますけども、第三者譲渡を行う上で、特に第三者譲渡を実施する権利といえますか、所有権がないことから、ヤードクリエイション、日吉津村、本組合で必要な確認をして、顧問弁護士と相談しながら、第三者譲渡に向け最大限に協力することとしているものです。

最後になりますけれども、協議のスケジュール、1月24日（予定）としておりますけども、先日24日に日吉津村さん、ヤードクリエイション、それから本組合において、第1回目の三者協議を実施したところです。1回目でしたので、まず西部広域の対応方針における西部広域の関わり方などを説明させていただいて、第三者譲渡に向けた募集、選定などを三者で協議決定していくっていうことの確認をしました。第三者譲渡に向け、募集の方法、譲渡の条件、募集スケジュールの調整が必要になるので、ということを決めていきたいという話をして、次回2月8日、第2回目の三者協議を予定しております。先ほど説明をしました募集の方法、譲渡条件、募集スケジュールなどをそれぞれ持ち帰っていただいて、いただいたものを持ち寄って調整していくという予定にしております。以上です。

**○奥岩委員長** 当局の説明は終わりました。

委員の皆様からの質疑・御意見をお願いいたします。別にないですか。土光委員。

**○土光委員** まず、資料の1ページ。表になっていることに関してお伺いします。まずその前に、要は第三者への譲渡、この方針はヤードクリエイション、それから日吉津村も、それはこういう方針でいくというのはもう正式に決定をしたというふうに理解していいですか。

**○奥岩委員長** 吉持室長。

**○吉持施設管理課環境企画室長** はい、先日第三者協議で確認をさせてもらったところです。

**○土光委員** 続いていいですか。

**○奥岩委員長** 土光委員。

**○土光委員** それで、1ページの表でまとめた第三者への譲渡、③のところでは

が、事業内容を変更する場合、組合が承認。この組合が承認というのは、具体的にどういう組合内で手続を取るということですか。

○奥岩委員長 吉持室長。

○吉持施設管理課環境企画室長 契約書では具体的に定めてはないのですが、これから次の譲渡、第三者譲渡の方針が決まったことで、こういった文書のやり取りをすべきかどうかということも含めて顧問弁護士と相談し、三者で調整していきたいというふうに考えております。

○奥岩委員長 土光委員。

○土光委員 お聞きしたいのは、契約で組合の承認。この組合が承認するというのは、組合の中の誰というか、誰がどういう手続を経て承認するということになるんですか。別の言い方をすると、議会はこの承認に関して多分直接関与はしないような表ですが、だから誰が最終的にこれを承認する。で、承認するときどういう手続を取るつもりなんですかということですか。

○奥岩委員長 三上事務局長。

○三上事務局長 事業の内容の変更のときの承認手続についての御質問だと思いますけれども、まず大前提といたしましては、事業内容の変更、これは日吉津さんのほうの同意というものがまず大前提となってまいります。で、日吉津村さんのほうで、要は土地を賃貸借されているところの契約に基づく部分がございますので、日吉津さんのほうの合意を経た後にですね、組合のほうでの承認手続ということになりますけれども、その場合は一応今のところですね、正副管理者会議、こちらのほうで今回の方針決定もしておりますので、そこで協議をさせていただいて事業内容を変更。これを承認してまいるというような流れで考えています。

○奥岩委員長 土光委員。

○土光委員 それから、この第三者譲渡に関しては2ページにも書いてますが、組合は主体的に協力・参画するというふうな。これに関して費用負担は発生しないというふうにも書いているのですが、例えば実際に第三者を探すときに、公募型プロポーザルというのかどうかは分からないけど、そんないろんな事務手続上、費用負担は発生すると思うんですが、そういった費用はどこが負担することになるんですか。

○奥岩委員長 吉持室長。

○吉持施設管理課環境企画室長 確定しているわけではないですけども、三者で協議した段階では、ヤードクリエイションさんが第三者に譲渡するということになるので、募集にかかる費用についてはヤードクリエイションさんのほうで負担をお願いするというお話はしているところです。

○奥岩委員長 土光委員。

○土光委員 組合としては、そういった費用は負担をしないという考えですか。

○奥岩委員長 三上事務局長。

○三上事務局長 若干の補足的にお話をさせていただけたらと思いますけども。先ほど、まず土光委員さんのほうから御質問ありました事業内容の変更について、組合が承認をする必要が出てくるというところの中で、要は今回の取組の中で、募集行為がございます。それから、その事業者の選定行為があります。で、最終的、大きく2つになりますけども、この事業内容の変更の部分についてはですね、現契約の中で、これ今、顧問弁護士と協議中でございますけれども、選定作業までは、要は組合としてこの売買契約の中で定めた条項の中で、ここまでは組合としても関わる責任といたしますか、対応すべきものだということもございます。ですので、そこまでについては、このたびの取組といたしますか、この契約に基づく取組の中での対応になってくるのかなということでございます。一応、今の法的な見解の中では、じゃあ募集するところについて組合としてはどうなんだというところ。これは従前のこの間の顧問弁護士との相談の中で、ちょっとそこはグレーだよというようなお話もございまして。ただ、いずれにいたしましてもこの部分につきましては、もろもろの契約の整理ですとか、もしくは場合によっては、こういう取組をする中での覚書の締結ですとか、そういうようなところを踏まえた中で、先ほど吉持が説明をいたしましたけれども、本組合の関わりの中で、法的な課題を踏まえた上で主体的に協力・参画するという、下線を引いて説明したところがございますけれども。その部分のところでは法的な課題の中に、土光委員さんから御質問ありましたところが含まれているというところで今、検討させていただいているというところがございます。ですので、その部分につきましては、費用負担につきましては、ちょっと今の時点では、明確にはお答えができないんですけれども、もう少し法的な検討を加えさせていただいて、どのような対応になるかということで、場合によってはヤードクリエイション等との契約等を締結する中でクリアをしていくのかどうなのか、そのあたりもちょっと検討をさせていただきたいというところがございます。

○奥岩委員長 土光委員。

○土光委員 今の時点で、そういった選定とか募集で組合が費用負担をするのがいいのか悪いのか、それはどちらか分かりませんが。ただ、今日の資料の1ページの表のところ、③第三者への譲渡で、組合議会の手続で、手続が不要と書いてますよね。もし費用負担をする、したほうが良いということである場合は、やはりこれ予算措置で議会が当然そこは関わってくると思うんですが、そういう理解でいいですか。

○奥岩委員長 三上事務局長。

○三上事務局長 基本的な考え方につきましてはですね、先ほど吉持のほうから説明いたしましたように、これを正式な形で、組合のほうで財産、旧うなばら荘を取得をするということになれば、当然そこで財政負担が生じるというところで



ございます。今回その第三者譲渡という形を方針決定をさせていただいたわけですが、これにつきましては、基本的な考え方といたしましては契約上はですね、現在のヤードクリエーションが第三者に譲渡していくということがまず基本でございます。その中で第18条の規定の中で、要はちょっと乱暴な言い方になりますけれども、ヤードクリエーションが勝手に選んだところに譲渡してもらっても困るよという中で、組合のほうも一定の関わりをします。当然これは第18条の中でそのような形になっておりますので、その中で整理をさせていただくというところでございます。現時点におきましては、いずれにしてもそこはちょっとまだ明確なお答えができませんけれども、整理としてはそういう形の整理になってくるのかなというふうに考えております。いずれにしても現段階ではですね、その辺の細かいところにつきましては、まだちょっと協議中でございますので、御了承いただけたらというふうに思います。

**○奥岩委員長** 土光委員。

**○土光委員** 譲渡先事業者の再募集・選定、この選定は最終的にはどこがするんですか。どこが決定をすることになるんですか。

**○奥岩委員長** 三上事務局長。

**○三上事務局長** 恐れ入ります。それにつきましてもですね、ちょっと今、三者で協議をスタートしたばかりでございますので、これからその三者の中でまず協議をしながらですね、あと法的な部分、現契約との整合性、そのあたりを図りながら決定をさせていただけたらというふうに思っております。

**○奥岩委員長** 土光委員。

**○土光委員** あと資料の2ページの関連なんですけど、財産の状況で建物。で、これ組合とヤードクリエーションで売買契約が成立して、売買代金完納で所有権は移っているという。まあそうですね、そこで所有権が移る。ただ、登記に関しては、この文章を読むと、登記の移転は現段階ではしていないと読めるんです。まあそうですね。今後で例えば第三者に移転で、第三者に移転が決まったら、そこに登記を移すというふうに書いているんですけど、そうすると要は今の登記上は組合の所有、第三者が決まれば第三者に登記移転する。そうすると、実態は一旦ヤードクリエーションに所有権が移っているんだけど、登記上はそこを飛ばしてというか、飛ばして直接第三者というふうにするという方針だと書かれているんですけど。まあ、そう読めるんですけど。それでいいか悪いか、そういうことで。どうも登記上も一旦ヤードクリエーションを経由したほうがいいような気がしているのですが、その辺に関して。それから、もう一つ関連で、例えば今あそこの建物の固定資産税、払っているかどうか。払っているんだしたら、どこが払っていることになっているのかということ。

**○奥岩委員長** 吉持室長。

**○吉持施設管理課環境企画室長** まず、最初に登記の件ですけども、これは今、

土光委員が言われた中間省略登記になると思いますけども、それではなくて、ヤードクリエイションに先日第三者協議をしたときに、登記の手続を進めるという確認をさせてもらいました。

2番目の固定資産税ということですが、1月1日時点での所有者ということになります。今年の。それが来年度の固定資産税になるんですけれども、それについては日吉津村さんのほうから所有者の確認ということで、ヤードクリエイションさんのほうが自分が所有しているという確認を取った書類を西部広域とヤードクリエイションさんの連名したものを日吉津村さんのほうに提出を先日いたしておりますので、今度の固定資産税はヤードクリエイションさんに賦課されるということになります。

**○土光委員** 分かりました。

**○奥岩委員長** 戸田委員。

**○戸田委員** 今の土光委員さんと重複しますけれども、私は意見として聞いてください。今のこの事務手法については、いろいろ多角的に検討された結果であろうというふうに思いますので、私はこの事務手法を了として進めていただきたいというふうに思っております。しかしながら圏域住民の皆様方の理解を得るということでは、なかなか難しい部分はあるかもしれません。と言いますのが、一旦譲渡してしまった物件を本組合がまた主体的に取り扱っていくということは、圏域住民の方々の中には理解を得られない方もあるかもしれません。これからこの事務を進めるに当たっては、慎重に期されて、関わり方、進め方は、先ほど言いましたように十分に慎重に期されたいというふうに思います。意見として。答弁は要りません。

**○奥岩委員長** ほか、よろしいでしょうか。勝部委員。

**○勝部委員** 2点ほどお伺いしたいと思います。まず1点は、この三者協議っていうんですかね、三者で進展させるという、第三者譲渡への。これまあ一つのね、ずっとこの状態が早く決着つけばいいんですけども、つかない場合は一定のある程度の年限を三者で協議して、目安をつけてやっぱり進めていってしないと。極端なこと言うと、そういう悪い想定してもしようがないんですけども、3年も5年も引きずってもしょうがないんで、一定の年限をつけてやっぱり望むべきだという私は考え方をもちますけど。これについてはまだそこまで話はないと思うんですけども。私はある程度一定の年限を決めてやらないと、この建物の老朽化、あるいは機械設備の老朽化、いろんな問題も生じてまいりますので。ただ固定資産税も本当に払えるかどうか分かんないし、いろんな問題も出てくるので。その点についてはまだ御協議なされていないと思いますけども、まずその点はどういう御見解をお持ちなのか、まず1点お伺いします。

で、もう1点は、この2ページの最後の大きな四角でくくってある、建物所有権と日吉津村との間の賃借権、いわゆる借地権を譲渡するとあるんですけども、

これ読み方によると借地権付譲渡にも読めるんですよね。これ借地権付譲渡ってのは実は厄介で、これは今度受けた第三者が勝手に改築とかするとき今度は地主、地主というか具体的には日吉津村ですよね。日吉津村から全部許可を取らないといけないとかになるので、一回その点は借地権付建物譲渡ではなくて、一回、借地権はさらに一回クリアしておいてから、もう一回第三者との日吉津村が結ぶというのがいいんじゃないかという、まあそんな考え方をもちますので。それについてはまた御検討いただければと思っております。その2点です。

○奥岩委員長 吉持室長。

○吉持施設管理課環境企画室長 その最初の1番目の、期限を決めてというところについては、御指摘のとおりまだそこまで踏み込んだ話はできていません。

それと2番目のですけれども、借地権の設定、借地権譲渡ということですが、これについても、言われるように次の第三者にどういう影響を及ぼすのかっていうことがあるので、そこも顧問弁護士と相談しながら、どういう譲渡がいいのかということ併せて検討する方向で、三者では話をしたところです。

○奥岩委員長 三上事務局長。

○三上事務局長 すみません、ちょっと補足をさせていただきます。一部訂正になるかもしれませんが、まず、最初の御質問にありました三者協議。ヤードクリエーション、日吉津村、それから西部広域での協議期間、一定の期間をつけて早急に対応すべきだという御助言かと思っておりますけれども、全くそれにつきましては同感でございますし、現在、様々な協議、担当課のほうでしておりますけれども、おっしゃいましたように、やっぱり施設がこのまま放置された状態になりますと、いろいろ傷みがやはり出てきて、どんどん資産価値、また新しい所有者に至っては、また修繕箇所が増えるということもございます。それからヤードクリエーションさんにおかれましても、やはり今の現状が続きますと、先ほどお話がありましたように固定資産税等の負担が、新年度から賦課をされて対応されていくという中ですが、新しい譲渡先事業者が決まれば、そこはやっぱり契約の中で月割りで負担というようなことも想定をされておりますので、ヤードクリエーションさんにおかれても、なるべく早期での解決を望まれているというところでございますので、基本的にはこの第三者譲渡が一番早く新しい事業者さんに渡るといっても、まずは決定する前提の中ではございましたので。そういった考え方のベースに、これがまず2年も3年も続くというようなことはありませんけれども、なるべく募集の条件を整えば、3月もしくは4月の段階にはもう募集に入って、新しい事業者を決めていくというような形で具体的な日程のほうも、次の協議ではちょっとうちのほうからでも提案をさせていただいて、第三者協議の中で具体的なスケジュール感も議論に入って行って、早期、早い段階での決着を図るということで足並みをそろえてまいりたいというふうに考えております。

それから2点目にございました借地権付建物譲渡というようなちょっと表現に

も読めるよというお話でございましたけども、これにつきましても、すみません、ちょっと表現がなかなか法的な整理ができてない部分もあったかもしれませんが、基本的には今回ヤードクリエーションとやりました契約が、そのまま次の新しい事業者に移行するという考え方がベースでございますので、御指摘の点も踏まえさせていただいて、ちょっときちっと整理をさせていただいて対応してまいりたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

○**勝部委員** 委員長、以上で終わります。

○**奥岩委員長** ほか、よろしいでしょうか。森岡委員。

○**森岡委員** ちょっとお尋ねしたいことがあります。うなばら荘の譲渡案件について、各市町村議会のほうで条例は廃止されていると思うんですよね。それから、この財産処分の協議についても議案として議決をいただいていると思うんです。その中で、今我々がこの委員会の中で、例えば事務局さんのほうからこういう提案を受けて、だけど我々が協議なり、審査っていうか審議する根拠がもう既に各市町村議会に無いものだと思っているんです。ですから、ちょっとここは、その法的なことも含めてね、少し、報告なのか協議事項なのか、その辺は交通整理をしたほうがよろしいかと思う。我々安易に発言はできないものだと思ってますんで、その点はよろしく願いしたいと思います。ですから今後、第三者とこのやり取りがあって、それを組合議会のほうで何か議決をとるか御承認をとるか言われてもですね、我々はそれには対応できないという私は認識を持っていますが。その辺はどういう考え、感覚なんでしょうか。

○**奥岩委員長** 三上事務局長。

○**三上事務局長** ありがとうございます。本当にそのあたりが、大変ちょっとグレーな状況の中でございますけれども、今回、日吉津村さんからの御要望等もございまして、組合のほうが前所有者という立場もあるので関わってほしいということで最終的にこういう対応方針になったというところでございます。一方で今、森岡委員さんのほうから御発言がありましたように、じゃあそれを議会としてどう受け止めたらいいかということは本当ごもっともでございますので。そこは一度整理をさせていただいて、報告案件で情報提供ベースの話になるのかもしれませんが、そのあたりもちょっと一度併せてちょっと整理をさせていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○**奥岩委員長** 今、森岡委員から御意見いただきましたので、委員会といたしまして私のほうでも検討させていただきます。貴重な御意見ありがとうございました。ほか、御意見・御質問はよろしいでしょうか。

~~~~~

3 閉 会

○**奥岩委員長** 別にないようですので、以上をもちまして民生環境常任委員会を閉会いたします。

(午後 2 時 3 2 分 閉会)

鳥取県西部広域行政管理組合議会委員会条例第29条第1項の規定により署名する。

民生環境常任委員長

奥 岩 浩 基